PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de St. Catharines-Niagara

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

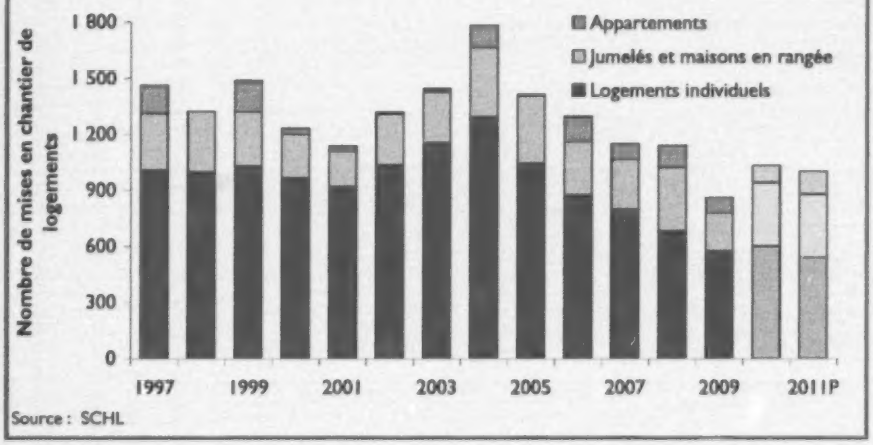
Date de diffusion : printemps 2010

Coup d'œil sur le marché

- Les ventes de logements vont s'accroître à Niagara et se chiffrer à 6 200 en 2010. Leur cadence fléchira durant la seconde moitié de l'année comme en 2011, sous l'influence de la montée graduelle des taux hypothécaires.
- Le resserrement du marché de la revente donnera un coup de fouet à la construction résidentielle : le nombre des mises en chantier d'habitations augmentera de 20 % pour atteindre 1 030 en 2010, mais le rythme d'activité se modérera en 2011.

Figure 1

La construction résidentielle rebondit en 2010



Source : SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 23 avril 2010.

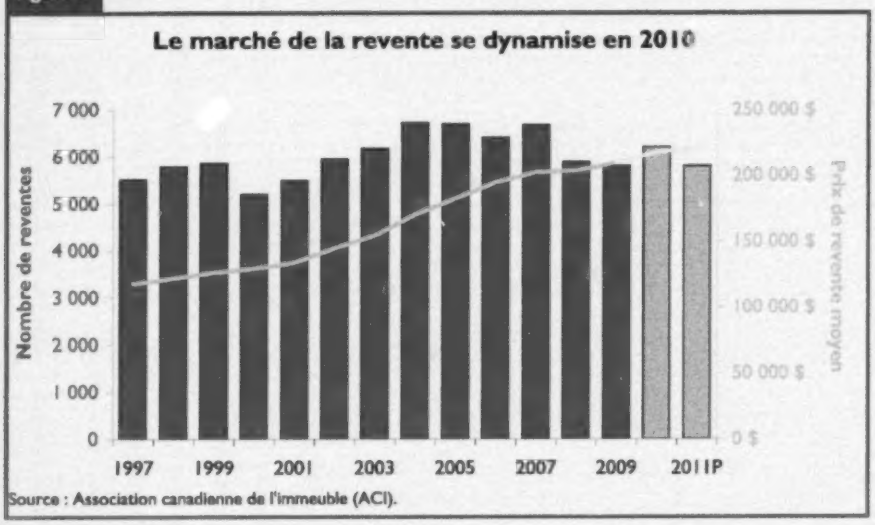
Table des matières

1 Coup d'œil sur le marché
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
3 Facteurs économiques
6 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI).

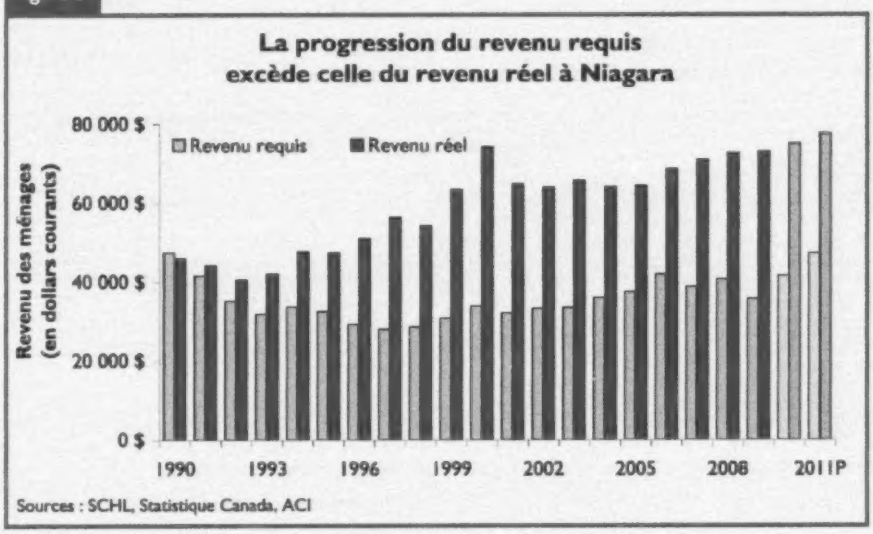
Marché de la revente

Les ventes de logements existants vont ralentir

La très vive accélération de l'activité durant les quatre premiers mois de cette année projette une forte ascension du rendement en 2010 : les reventes dépasseront non seulement leur niveau de l'an dernier de près de 7 %, mais elles excèderont aussi leur volume de 2008. La reprise des ventes de logements existants depuis le second trimestre de 2009, provoquée par le net repli des taux hypothécaires à la fin de 2008, s'est accentuée au début de 2010 parce que les acheteurs s'attendent à ce que la période du crédit meilleur marché que jamais touche bientôt à sa fin. Bon nombre d'achats ont donc eu lieu en début d'année, de façon anticipée, afin d'éviter le relèvement prévu des taux hypothécaires. Il se peut que l'entrée en vigueur prochaine de la taxe de vente harmonisée (« TVH ») ait aussi contribué quelque peu au devancement de l'activité de la deuxième à la première moitié de 2010, vu que l'application de cette taxe rehaussera la plupart des frais de clôture relatifs à l'acquisition d'un logement existant. En conséquence, le marché de la revente sera surtout caractérisé par un fléchissement des transactions d'ici la fin de 2010 et en 2011. La hausse des taux hypothécaires et, dans une moindre mesure, le renchérissement des habitations, auront pour effet de réduire l'écart entre le revenu requis[1] et le revenu réel – ce qui nuira à l'abordabilité du logement.

La progression des nouvelles inscriptions atteindra presque 10 % en 2010 avant de se modérer quelque peu en 2011. L'ascension des prix et un regain d'intérêt pour le marché du côté des propriétaires actuels ont engendré un gonflement de l'offre. À la différence des accédants à la propriété, l'activité des propriétaires en quête d'une habitation se traduit en général par une inscription additionnelle. Le rythme des nouvelles inscriptions faiblira moins vite d'ici la fin de l'année que celui des ventes. L'essor des reventes qui a débuté en 2009 était alimenté par le grand nombre d'accédants à la

Figure 3



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

[1] Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul des mensualités hypothécaires est fondé sur le prix moyen d'un logement et le taux affiché s'appliquant aux prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans pour chaque période, en prenant comme hypothèse une mise de fonds de 10 % et une période d'amortissement de 35 ans.

propriété attirés par le repli des taux hypothécaires. Cette réserve d'acheteurs potentiels va rétrécir, à la fois parce que bon nombre de ces derniers vont avoir trouvé l'habitation qui leur convient et parce qu'une partie des ménages intéressés à acheter un premier logement ne seront plus admissibles au prêt nécessaire par suite de la hausse des taux hypothécaires. L'effritement du nombre d'accédants à la propriété ne se ressentira toutefois guère sur le volume des inscriptions. Vu que la cadence des reventes rétrogradera plus rapidement que celle des nouvelles inscriptions, la croissance des prix sera contenue d'ici la fin de 2010. Néanmoins, en glissement annuel, les prix enregistreront des gains de 4 %, principalement en raison de l'effervescence du marché en début d'année. En 2011, l'appréciation des habitations se limitera à moins de 1 %, autrement dit, elle n'égalera pas même le taux d'inflation prévu.

La modération observée du côté du prix moyen sera en partie attribuable au type de logements qui changeront de mains. La récente montée des prix était entre autres choses due au fait que les habitations haut de gamme représentaient une plus grande part des ventes totales qu'auparavant. Cette situation va changer avec l'inversion de la courbe des taux hypothécaires. L'effet conjugué du crédit plus coûteux et du prix moyen plus élevé alourdira les charges de remboursement hypothécaire. Les acheteurs seront donc davantage enclins à se tourner vers des habitations moins chères, ce qui tirera le prix moyen vers le bas. Malgré les frais de possession plus conséquents, les logements pour propriétaire-occupant resteront plus abordables à Niagara que dans les régions avoisinantes.

Marché du neuf

La construction résidentielle se redresse

La construction résidentielle va rebondir en 2010, après avoir faibli l'an dernier. Les conditions serrées sur le marché de la revente, la faible quantité de logements en stock et la reprise économique stimuleront les mises en chantier d'habitations, dont le volume avancera par rapport à son faible niveau de l'an dernier. De plus, la montée escomptée des taux hypothécaires et, jusqu'à un certain point, les changements adoptés sur le plan fiscal, ont donné naissance à une activité anticipée tant du côté des ventes que de la construction. S'il est vrai que dans l'ensemble, 2010 sera une très bonne année pour la construction résidentielle, les résultats de l'année seront inférieurs à ceux d'avant 2009. En 2011, le nombre de logements commencés devrait reculer légèrement, car la satisfaction anticipée de la demande annulera l'influence favorable de la meilleure conjoncture de l'emploi.

Jusqu'ici en 2010, les constructeurs ont concentré leurs efforts sur les mises en chantier de maisons individuelles. Un quart environ des produits de ce type se sont vendus plus de 400 000 $ au cours des deux dernières années, et les constructeurs ont tout avantage à commencer et achever le plus grand nombre possible de ces habitations avant l'entrée en vigueur de la TVH le 1er juillet prochain. Au deuxième semestre, l'activité se tassera dans le segment des maisons individuelles et ce sont les maisons en rangée qui verront leur construction s'accélérer. Dans la ville de St. Catharines, où il n'y a pour ainsi dire plus de terrain à bâtir, seule la construction d'immeubles de forte densité reste viable. La ville cherche à encourager l'aménagement de nouveaux lotissements sur des sites industriels abandonnés, et ce, en offrant des remises d'impôt susceptibles de couvrir les frais d'assainissement des terrains en question. La production de copropriétés devrait aussi reprendre de plus belle dans la ville, tant sous forme de conversions que de constructions neuves.

En 2009, les constructeurs ont fait des concessions sur les prix, ce qui leur a permis de résorber leurs stocks d'unités invendues qui s'étaient accumulés en raison du recul de la demande causé par le ralentissement économique. Maintenant que le marché de la revente se resserre et que le segment des habitations neuves reprend de la force, les constructeurs pourront négocier des prix plus élevés en 2010. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) pour Niagara, qui mesure le prix d'écoulement de logements neufs de qualité équivalente et qui a chuté en 2009, devrait reprendre son ascension, au gré de la montée des coûts de la main-d'œuvre et des matériaux de construction.

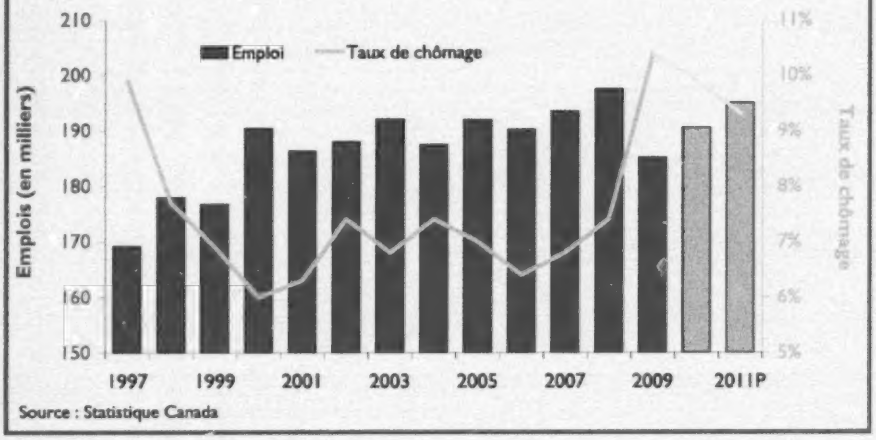
Facteurs économiques

L'emploi est en voie d'augmenter

L'emploi local devrait prendre près de 3 % d'expansion en 2010, puis près de 2,5 % en 2011. La croissance de l'emploi sera plus robuste que celle de la population active – ce

Figure 4

Le marché de l'emploi se redressera en 2010 et 2011



Source : Statistique Canada

qui se traduira cette année et l'an prochain par une régression du taux de chômage. Au cours du récent ralentissement économique, la baisse de l'emploi à Niagara a été l'une des plus abruptes de la province. La région est assez fortement tributaire de la fabrication, ce qui explique qu'elle ait été plus touchée que d'autres collectivités ontariennes par le fléchissement de la demande américaine et mondiale de produits de consommation, et notamment d'automobiles. Le marché de l'emploi s'est contracté de près de 10 %, touchant son nadir environ un an après avoir culminé en mars 2008. Les faillites personnelles ont atteint leur plus fort niveau à peu près au même moment, mais elles ont diminué depuis le milieu de 2009 face au renforcement progressif du marché du travail.

Le secteur des services sera le fer de lance de la croissance de l'emploi

La situation de l'emploi s'est retournée et n'a cessé de s'améliorer depuis le milieu de 2009, et ce principalement grâce au dynamisme des secteurs de la haute technologie, de l'éducation et de l'information. Bon nombre d'emplois ont été rétablis dans le commerce de détail et les services grâce à la nouvelle vigueur de la demande des consommateurs et à une reprise du tourisme. Plusieurs cafés, restaurants et magasins de vente au détail ont vu le jour ou rouvert leurs portes. La recherche, l'invention de jeux vidéo et la création d'applications pour téléphones intelligents sont quelques exemples de domaines dans lesquels œuvrent les sociétés privées à l'origine du récent accroissement de l'emploi dans la région. Un nouveau centre des arts d'interprétation d'initiative publique contribuera également à la création d'emplois dans la région aussi bien durant sa construction que tout au long de son exploitation ultérieure.

Les temps restent difficiles pour le secteur de la fabrication

La progression de la demande mondiale d'articles coûteux a aidé les entreprises productrices de biens à réduire leurs stocks au cours des derniers mois de 2009. Il s'ensuit que les trois grands de l'automobile ont revu à la hausse leurs intentions de production en Amérique du Nord. L'injection de fonds dans son usine de fabrication de moteurs à St. Catharines annoncée dernièrement par General Motors devrait engendrer un surcroît de production et rétablir un certain nombre d'emplois dans le secteur manufacturier. Lakeside Steel est un autre fabricant qui vient de faire connaître son intention d'instaurer des quarts de production additionnels à son usine de Welland. Toutefois, le coût unitaire de la main-d'œuvre plus élevé au Canada qu'ailleurs, la forte valeur du dollar canadien et la productivité supérieure aux États-Unis sont autant de facteurs susceptibles de contrecarrer l'activité dans le secteur de production de biens en 2011, ce qui appelle des investissements de capitaux fixes plus importants encore dans les usines ontariennes.

L'accroissement démographique ralentit

L'accroissement démographique est l'un des principaux moteurs de l'emploi et de la demande de logements. Depuis quelques années, la croissance de la population a surtout été empêchée par les virages qu'ont pris deux de ses composantes, à savoir l'accroissement naturel et la migration interprovinciale. Compte tenu du vieillissement de la population de Niagara, le nombre des décès augmente plus rapidement que celui des naissances. L'accroissement naturel – autrement dit, la différence entre les décès et les naissances – contribue désormais au repli démographique. De plus, les jeunes choisissent de plus en plus souvent d'aller s'installer dans l'Ouest canadien, prospère grâce à

l'industrie pétrolière, qui leur offrait jusqu'ici de meilleures possibilités d'emploi. À l'avenir, la RMR de Niagara devrait accueillir un plus grand nombre d'immigrants et voir les départs de ses résidents vers d'autres provinces devenir moins fréquents, vu que l'expansion de l'économie devrait être aussi vigoureuse en Ontario qu'ailleurs au pays. Une économie locale plus productive et plus diversifiée sera mieux à même d'ancrer les jeunes de la région dans propre population active.

Perspectives concernent les taux hypothécaires

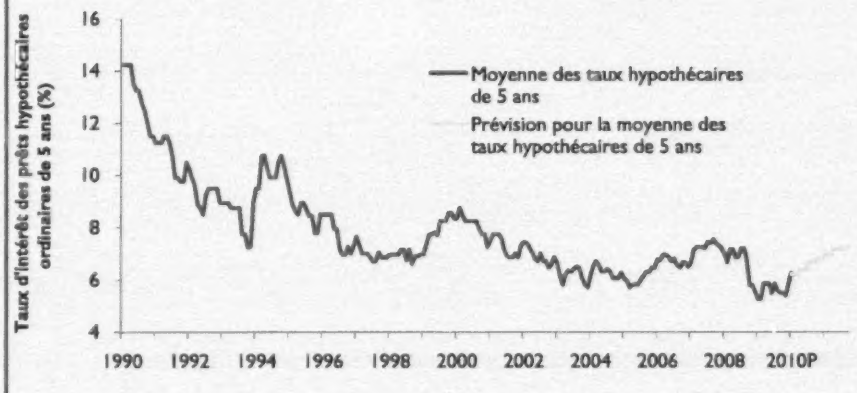
La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

Figure 5

Les taux hypothécaires augmentent



Source : Banque du Canada; P = prévision de la SCHL.

Résumé des prévisions RMR de St. Catharines-Niagara Automne 2009							
	2006	2007	2008	2009f	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®[1]	6 410	6 668	5 896	5 500	-6,7	5 350	-2,7
Nouvelles inscriptions au MLS®	11 661	11 710	12 428	12 000	-3,4	12 100	0,8
Prix MLS® moyens (en $)	194 671	202 314	203 648	210 000	3,1	215 000	2,4
Marché du neuf							
Mises en chantier :							
Logements individuels	873	798	680	525	-22,8	520	-1,0
Logements collectifs	421	351	458	305	-33,4	430	41,0
Jumelés	102	60	56	40	-28,6	50	25,0
Maisons en rangée	184	207	288	200	-30,6	300	50,0
Appartements	135	84	114	65	-43,0	80	23,1
Tous types de logements confondus	1 294	1 149	1 138	830	-27,1	950	14,5
Prix moyen (en $) :							
Logements individuels	323 359	342 933	375 998	379 000	0,8	385 000	1,6
Indice des prix des logements neufs (var. en %)	4,7	4,1	4,3	-1,0	-	1,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (en %) en octobre	4,3	4,0	4,3	4,0	-0,3	4,0	0,0
Loyer moyen des log. de 2 ch. (en $) en octobre	752	765	777	790	-	800	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaire à 1 an (en %)	6,28	6,90	6,70	4,03	-2,67	3,83	-0,20
Taux hypothécaire à 5 ans (en %)	6,66	7,07	7,06	5,55	-1,51	5,75	0,20
Nombre annuel d'emplois	190 200	193 500	197 400	188 000	-	191 000	-
Taux de croissance de l'emploi (en %)	-0,9	1,7	2,0	-4,8	-	1,6	-
Taux de chômage (en %)	6,4	6,8	7,4	10,0	2,6	9,0	-1,0
Migration nette[2]	88	-244	-136	-200	-64	50	250

1. MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements; Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM); ACI; Statistique Canada (CANSIM).

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus; les données du MLS® sont celles relatives aux territoires relevant des chambres immobilières de St.Catharines, Niagara et Welland.

2. Les données de 2009 sur la migration nette sont prévisionnelles.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

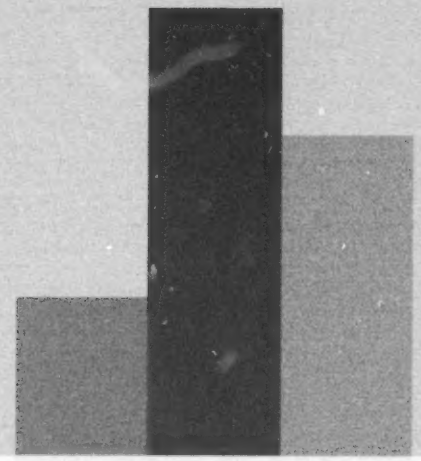
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

L'Observateur du logement au Canada

Consultez l'édition courante et les éditions antérieures de L'Observateur du logement au Canada ainsi que les multiples autres sources de données complémentaires qui sont fournies, et vous connaîtrez encore mieux les divers marchés de l'habitation du Canada.

64317_2010_B01